

绿苑楼等项目综合服务

邀请招标文件

广州凯云智慧服务有限公司

二〇二六年一月



一、项目限价

最高投标限价：61 万元人民币。

二、项目名称：绿苑楼等项目综合服务。

三、服务范围

2.1 管理范围包括广州市黄埔区创业路绿苑楼办公场所、夏港街退役军人服务站、夏港街综治中心，建筑面积约 9500 m²。

2.2 绿苑楼办公场所、夏港街退役军人服务站、夏港街综治中心主要配套设施设施如下：

A. 低压配电 7 套

B. 高压配电 2 套

C. 分体空调：81 台（本项目不包括空调清洗及维修）

3. 服务期：合同签订后 12 个月。

四、服务内容

（1）安全保卫及秩序管理服务

1.1 服务内容：为驻地办公单位提供高素质的安全保卫及秩序管理服务人员，维持服务场地范围内办公、安全等的正常秩序，保护建筑物、设施设备、财务物品、员工人身安全等不受到非法侵犯。

1.2 服务要求：维护服务场地的治安秩序，避免意外事件或事故。具体要求如下：

A. 保安员要服从驻地办公单位负责人员的指挥。

B. 实行每天 24 小时值班制度，提前 15 分钟进行交接班，并填写《交接班记录》，早班主要监控人员来访出入、晚班主要防火防盗、看护重要设备等。

C. 定期进行保安员仪容仪表、文明用语、消防知识及技能训练。

D. 白班进行来访人员登记，谢绝推销人员及闲杂人员进入。

E. 晚班每 20 分钟对整个办公室及所辖区域治安、防火、防盗情况巡查一遍，填写《岗位工作记录表》，发现问题及时处理或报告。

(2) 水电维保服务内容

2.1 服务内容：提供高素质、高效率的维保服务，维护服务办公场所内的照明电路与设备的正常运行。

2.2 办公区域的附属设施设备的养护、管理和单项每次支出 300 元(含)以下的维修。

2.3 办公区域的供水、配电设施设备的养护、管理和单项每次支出 300 元(含)以下的维修。内容包括：

A. 照明灯具、光管、节能灯、镇流器、开关、插座、格栅日光灯盘、筒灯、吸顶灯、大吊灯等维修和零配件更换。

B. 低压配电设施设备、配电柜、电控箱、动力箱等维修和零配件更换。

C. 供水：水龙头、热水器、水泵、水龙头、水表、水管、水流开关等维修和零配件更换。

D. 排水排污：污水井、雨水井、排水排污管道、冲厕阀、洗手盆、大小便厕、感应冲厕阀等维修和零配件更换。

E. 办公区域消防系统设施设备的养护、管理和单项每次支出 300 元(含)以下的维修；内容包括：疏散指示灯、应急灯、水枪、水带、灭火器等维修和零配件和整件更换。

F. 空调系统的养护、管理；内容包括：每日例行检查，保证系统能正常运行；空调故障的维修工作由采购人另行聘请空调维修单位进行维修，费用由采购人支付。

G. 电房设备的维护，内容包括：每日例行检查，保证电房配电设备的正常运作。

H. 特大维修更换项目由采购人员负责。

(3) 环境保洁服务

3.1 保洁服务范围：服务场地范围内公共区域（如大厅、走廊、消防通道、阳台；各楼层功能性的活动室、会议室、办公室、卫生间的清洁卫生）。

3.2 管理服务内容：

工作内容	标准
清洁地面	无污渍、杂物、无厚积灰尘
清洁卫生间	无污渍、异味、杂物
清洁走廊、大厅	无污渍、无厚积灰尘、无杂物
擦拭消防门、门锁	光洁、无污渍
清洁玻璃窗、窗台及玻璃门	光洁、无污渍
清除蛛网	蜘蛛网随见随扫
消毒、除虫	定期消杀
清洁消防通道	无杂物堆放、无厚积灰尘
清洁招牌、标志	光洁、无尘
清洁门及门框	无污渍、厚积灰尘
清洁空调	无污渍、厚积灰尘
清洁线槽	无厚积灰尘
清洁文件柜	无污渍
清洁垃圾桶	无污渍、臭味

3.3 垃圾清运标准:

每日对服务办公所产生的垃圾进行清理,负责运送到垃圾压缩回收站进行处理。

3.4 驻地办公单位无偿提供服务工作人员的值班场所及饮水、用餐的条件,用餐费用由服务工作人员自己负责,工作人员办公场所的水电费用由驻地办公单位负责。

3.5 协助做好卫生防疫等应急措施。

(4) 化粪池清理服务

4.1 服务内容:化粪池机械疏通,进行无害化处理。

4.2 化粪池清理标准:每季度清理1次,每次不低于2车(12m³/车),抽干清底,溢满即清。

五、 服务要求

1. 采购人对中标供应商组建的行政运行维护服务机构进行业务归档管理,由采购人和中标供应商共同制订工作制度和标准,以对工作质量进行考核。

2. 中标供应商对所聘用人员必须按《中华人民共和国民法典》办理各种用工手续。中标供应商负责制订本项目服务管理方案,建立各项规章制度,确定组织架构人员录用等。中标供应商在实施前要报告采购人,采购人有审核权。

3. 采购人对一些重要岗位的设置、人员录用与管理,一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。

4. 在处理特殊事件和紧急、突发事故时,采购人对中标供应商派驻本项目的服务人员有直接指挥权。

5. 中标供应商对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有劳动教养和刑事犯罪记录、并保持相关上岗资格证。中标供应商要依法纳税，要按规定为录用人员缴纳社保及购买意外险。

6. 中标供应商各类管理、服务人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规定。中标供应商须具备自行招用保安员资格。水电维护人员必须持有效证件，同时持电梯安全管理类证书。

7. 中标供应商在做好本项目服务工作的同时，有责任向采购人提供合理化建议，以提高管理效率和管理质量。

8. 中标供应商组建的管理机构至少配置 1 名项目负责人，对本项目的服务实施综合管理，同时做好与采购人的沟通服务工作，必须持证上岗。

六、人员配置要求

1. ★下列要求人员配置数量为最低要求，凡低于该要求人数的投标为无效投标。

2. 项目经理：绿苑楼办公场所物业管理项目经理 1 人（兼职），负责对本项目实施相关管理全面工作；项目经理按照国家有关规定取得相关职业资格证书，技术全面；具有大专以上学历，具有 10 年或以上政府机关管理服务经验。不得同时兼任其他项目技术负责人；身体健康。

3. 人员配置：本项目需配备服务人员的最低人数为 11 人（不含专职项目经理），45 岁以下人员占比不低于总职工数量 50%，其中安保人员须在 60 岁以下。具体岗位设置如下：

3.1 保安员：4 人（早班保安：7:30-19:30，晚班 19:30-7:30）。

3.2 水电技工：1 人

3.3 清洁工：6 人（7:00-11:00，13:30-17:00）

上述工作时间为正常工作时间，如因工作需要调整工作时间的，投标人需服从调整。

4. 工作人员要求

4.1 所有工作人员必须身体健康（需提供相关体检证明）。

4.2 年龄、计划生育状况等符合国家规定用工条件。

4.3 身体健康，上岗前具备健康证，每年体检不少于1次；进行相关预防接种，由中标供应商承担相关费用。

4.4 专业技术人员必须持有相关资质或培训证明方可上岗操作。

七、资格要求及投标人需提交的资料

(1) 规范装订成册。

注：投标文件装订成册是指：骑马订或订书机装订后带塑胶夹、无线胶装等，且要求带封面、目录、页码，散装投标文件为无效标书。

(2) 提供有效的法定代表人证明书原件，或由委托代理人签署的投标文件中法定代表人授权书原件，提交的法定代表人证明书有签名或加盖公章。

(3) 投标人具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件；注：招标人自查。

投标人参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。

注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(4) 投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严

重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。

注：投票人提交查找结果关键页截图，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

(5) 投标人有注册资金实缴且职工社保缴纳人数。

五、注：投标人提供天眼查或企查查查找结果的相关页截图，或投标日期当前状态的参保记录，加盖投标人公章，不提供的为无效标书。

八、服务费用、支付方式及期限

(1) 服务费按季度支付，乙方次季度 5 号前开具前季度与甲方确认的上季度服务费同等金额合法有效的增值税专用发票（税点：6%），甲方于收到结算资料后 15 个工作日内（如遇节假日顺延至第一个工作日）为乙方办理季度服务费支付手续，甲方以转账方式支付。如乙方逾期开具或开具的发票不符合相关部门的要求，甲方可暂缓付款直至乙方按照合同约定提供与甲方应付服务费同等金额合法有效的增值税专用发票（税点：6%）而不视为违约，乙方不得以此为由停止工作或怠于工作。

(2) 服务期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日（12 个月，以现场进场时间为准）

(3) 服务方式：采取包工包料包质量的总价包干形式。

九、评标方法

本次评标采用经评审的最低投标价法，选取合理的含税最低报价单位作为该事项的拟定承担单位。

十、提交截止时间为 2026 年 1 月 17 日（星期五）12:00。

提交地址：广州市黄埔区志诚大道 303 号

十一、报价格式

绿苑楼等项目综合服务（人员配置及控制价详见表一）					
岗位名称	数量（人）	单价（元/人）	月费用（元）	总费用（元）	备注
机电人员					
清洁人员					
秩序人员					
合计（含税）					
其中税金部分（税点 %）					注明票面税率
不含税总价					
服务期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日					

广州凯云智慧服务有限公司

2026 年 1 月 13 日

（联系人：李先生；联系方式：15918627334）

附件一：

投标复函

致：广州凯云智慧服务有限公司

我司于 年 月 日收到贵司发出的 邀标函，现我司确认____
(参与/不参与) 该项目。

单位名称：

联系人：

联系方式：

日期：